

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice, Dott.ssa N. Curci

RELAZIONE DI PERIZIA

Oggetto: Procedimento n.188/93 vertente tra BNL Spa c/

Consulenza tecnica d'Ufficio

Ad evasione dell'incarico affidatomi, io sottoscritto ing. Ambrogio Pelizzoni regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2097, nominato C.T.U. in data 31.05.05 dal G.I. Dott.ssa N. Curci nella vertenza di cui in oggetto, dopo aver effettuato i necessari rilievi tecnici e le dovute indagini, ha redatto la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA

Che è stata divisa in tre parti:

- A) PREMESSA
- B) RISPOSTE AI QUESITI
- C) CONCLUSIONI

A) PREMESSA

I quesiti postimi dal Signor Giudice sono i seguenti:

- 1) Descrivere l'immobile/i pignorato (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc) con relativa superficie commerciale (la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune, si deve computare al 50%), confini catastali, dati catastali; nel caso l'immobile appartenga a più persone indicare la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse, evidenziando l'eventuale mancanza di corrispondenza tra la consistenza reale e quella catastale;
- 2) Indicare eventuali irregolarità catastali e provvedere all'eventuale accatastamento dei beni (in caso di beni non accatastati);
- 3) Indicare l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione ovvero altri gravami opponibili alla procedura esecutiva;
- 4) Indicare gli eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri;
- 5) Accertare la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità, segnalando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con la quantificazione delle relative spese); se per ottenere la sanatoria è necessario il certificato di idoneità

statica, il c.t.u. è esonerato dall'espletare tutte le prove, ma dovrà deprezzare l'immobile di un importo pari ai costi da sostenersi al predetto fine; in caso di immobile totalmente abusivo e non suscettibile di sanatoria, il consulente dovrà stimare il solo terreno sottostante e quantificare i costi di demolizione del cespite non sanabile;

- 6) Indicare se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;
- 7) Determinare il valore degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.): il c.t.u. si avvarrà del metodo sintetico comparativo, salvo l'adozione di altro criterio a discrezione del c.t.u. qualora nel caso di specie non sia adottabile quello sintetico comparativo;
- 8) Verificare la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali;
- 9) Nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valutare l'agevole divisibilità in natura del/i cespite/i, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle medesime quote;
- 10) Riportare nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o dell'unico lotto) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota; nella determinazione del prezzo base, il c.t.u. deve operare: a) la sottrazione dei costi stimati per l'eventuale sanatoria (v. n.5), b) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione va operata dal valore base stimato).

Al fine di poter rispondere ai suddetti quesiti, è stata avviata una scrupolosa indagine presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, e presso il Comune di Carolei (Uffici Urbanistici). Inoltre, in più riprese, sono stati effettuati sopralluoghi per visionare e rilevare i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare che trovasi nel Comune di Carolei (CS), Via s. Nicola, 13.

B) RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1 – RISPOSTA

a) Descrizione degli immobili pignorati

Gli immobili oggetto di perizia - pignorati con atto notificato il 7.09.93 e trascritto il 4.12.93 alla Conservatoria dei RR. II. di Cosenza ai nn. 29106/RG e 25024/RP a favore della BNL SpA e contro - sono quelli indicati nel "Fascicolo della

certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipo-catastale” redatta a cura dell’Avv.

in nome e per conto della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e risultano di proprietà del sig.

- 1) locale magazzino sito al piano terra di un palazzo in Carolei (Cs) alla Via S. Nicola, 13 censito al NCEU di Cosenza al Foglio 10, particella 74, sub. 11, in ditta Pervenuto al Sig. con atto di donazione per notar Leucio Gissonna di Rende del 18 Luglio 1990 n. 105186/25395 da

. **Tale bene, negli atti di causa, viene indicato catastalmente come Foglio 10, particella 74, sub. 10, mentre da una verifica presso l’Agenzia del territorio di Cosenza a tale particella è stato attribuito il sub 11 a seguito di rettifica per duplicazione ex sub 10 (vedi visura catastale allegata)**

- 2) appartamento sito al 3° piano mansarda di un palazzo in Carolei (Cs) alla Via S. Nicola, 13, censito al NCEU di Cosenza al Foglio 10, particella 74, sub. 14, in ditta . Pervenuto al Sig. , con atto di compravendita per notar Stefano Camilleri del 23.10.1992 trascritto a Cosenza il 27.10.1992 ai nn. 20430/RP e 23831/RG da

. **Tale bene, negli atti di causa, viene indicato catastalmente come Foglio 10, particella 74, sub. 12, mentre da una verifica presso l’Agenzia del territorio di Cosenza a tale particella è stato attribuito il sub 14 a seguito di rettifica per duplicazione ex sub 12 (vedi visura catastale allegata)**

Quanto al palazzo confina per tre lati con strada comunale e sul quarto lato con proprietà

b) Descrizioni

Il palazzo (censito NCEU di Cosenza foglio 10, particella 74) costruito prima del ‘900 si presenta a pianta prevalentemente rettangolare con struttura portante in muratura. L’accesso al fabbricato si realizza dalla strada comunale, Via S. Nicola al numero civico 13. La struttura portante del tetto è in travi di legno primarie più l’orditura secondaria che sorregge le tegole in coppi di laterizio.

Attraverso un portone in legno si accede all’atrio del palazzo in si trova sulla destra il locale magazzino e, di fronte, vi è il vano scala che conduce all’appartamento posto al terzo piano mansarda.

1) Immobile part. 74 sub 11 : Il bene, sito al piano terra, è costituito da due vani e misura complessivamente (escluso l’atrio ed il vano scala) 61,90 mq ed ha un’altezza di 2.70 m. Al locale magazzino si accede dall’atrio del palazzo attraverso un portoncino in ferro ad un’anta. Il primo vano misura 18,28 mq e presenta una piccola finestra di comunicazione con l’esterno. In questo locale è stato ricavato un piccolo bagno di 2,17 mq dotato di servizi igienici,

piastrellatura al pavimento e alle pareti. Dal primo vano si accede nel secondo che ha una superficie di 18,46 mq ed è dotata di una piccola finestra.

Materiali, finiture e impianti. I pavimenti sono piastrellati in monocottura, tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Entrambi i vani sono dotati di controsoffittatura in cartongesso. Gli infissi esterni sono in ferro tinteggiato color rosso, l'unico infisso interno è la porta del bagno a soffietto in legno. I vani sono dotati di l'impianto elettrico (a norma) di forza motrice, di illuminazione con faretti incassati e impianto idrico. Sono privi di impianto termico.

Nel complesso il bene si presenta in buono stato conservativo sia per quanto riguarda le strutture che le finiture.

2) Appartamento 3° Piano mansarda part. 74 sub 14 Il bene sito al terzo piano mansarda misura complessivamente 308,46 mq ed ha un'altezza variabile: nel punto più alto, in corrispondenza del colmo, misura di 3.50 m e nel punto più basso, in corrispondenza della gronda, misura 1.60 m.. Per accedere al piano mansarda è stata realizzata una rampa in c.a. che dal pianerottolo del secondo piano conduce in un vano in cui è stata realizzata una scala a tre rampe che conduce al piano mansarda. Parte dell'appartamento (che chiameremo appartamento 1, v. planimetria), è per il momento inaccessibile in quanto l'originaria scala in legno è stata rimossa per dare spazio alla nuova che conduce ad un nuovo ingresso da realizzare nella muratura (ingresso non realizzato poiché i lavori non sono stati completati). La porzione di appartamento accessibile (che chiameremo appartamento 2, v. planimetria) è costituita da 4 vani: l'ingresso, che misura 20,94, dotato di finestra che affaccia ad ovest, distribuisce verso un vano bagno di 16.23 mq con finestra che affaccia sul vano scala, e verso un'altra stanza di 20.45 mq con finestre che affacciano una lato ovest, l'altra lato sud. Da quest'ultima si accede all'altra stanza di 29.39 mq dotata di due finestre che affacciano rispettivamente lato sud e lato est. L'appartamento 1 è costituito di 5,5 vani. L'ingresso di mq 36.42 apre verso una piccola stanzetta di 2,62 mq con finestra lato est e verso una stanza di 19,99 con finestra lato nord. Da quest'ultima si accede ad un'altra stanza di 31.71 mq dotata di due finestre lato est e lato nord; da quest'ultima si accede al bagno di mq 11,82 che presenta una finestra che affaccia sul vano scale ed una porta lato sud per accedere ad altra stanza di mq 10,19 con finestra che affaccia nel vano scale.

E' presente l'impianto elettrico ed idrico. La scala è al rustico, i solai di calpestio sono del tipo con travi di legno, i pavimenti sono in granigliato, gli infissi interni ed esterni sono in legno. Il soffitto è costituito da pannelli in legno ancorati alle travi in legno del tetto.

L'appartamento si presenta in pessime condizioni: la pannellatura del soffitto risulta per la maggior parte in evidente stato di deterioramento e distacco a causa delle innumerevoli infiltrazioni d'acqua che dal tetto si riversano su tale pannellatura e sulle murature esterne; in più punti delle pareti vi sono fenomeni di distacco dell'intonaco e pittura; l'impianto elettrico (non a norma) è completamente fuori traccia, diversi tratti sono distaccati dai muri, i collegamenti tra

conduttori e le prese sono scoperti e, quindi, estremamente pericolosi; gli infissi esterni ed interni in legno sono fatiscenti; i pavimenti sono in più punti distaccati dal sottostante massetto

QUESITO N.2 – RISPOSTA

Irregolarità catastali

Dall'esame della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e dal rilievo eseguito sui luoghi sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Da una prima visura della particella 74, sub. 11, risultava intestata a Pertanto il sottoscritto presentava istanza di caricamento della nota di voltura prot. 3044 del 11.09.1990 (allegata) che veniva prontamente accolta e rettificata in data 18/10/2005 come risulta nella visura allegata.
- 2) Sempre per quanto riguarda il locale magazzino censito al NCEU di Cosenza al Foglio 10, particella 74, sub. 11 nella planimetria catastale allegata il subalterno risulta "sub. 8" pur essendo sub 11 il dato corretto.

QUESITO N.3 – RISPOSTA

Esistenza di vincoli di diritto pubblico

Non sussistono vincoli di diritto pubblico opponibili alla procedura esecutiva

QUESITO N.4 – RISPOSTA

Presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri

Non sussistono vincoli artistici, storici o alberghieri sugli immobili oggetto di esecuzione.

QUESITO N.5 – RISPOSTA

Conformità tra opera realizzata e opera licenziata

Dal confronto tra le planimetrie catastali e ciò che si è rilevato in sede di sopralluogo sono emerse lievi difformità: per quanto attiene al locale magazzino la difformità riguarda il vano bagno ricavato nella stanza-ingresso, mentre per l'appartamento al piano 3° mansarda la difformità riguarda l'aggiunta della nuova scala a tre rampe che conduce al piano mansarda. Tali difformità non danno luogo ad aumenti di volumetrie per cui rimangono del tutto marginali.

QUESITO N.6 – RISPOSTA

Occupazione degli immobili

Da quanto è emerso nel corso della stesura del verbale di sopralluogo gli immobili risultano essere entrambi liberi.

QUESITO N. 7– RISPOSTA

Valore degli immobili

Per la valutazione degli immobili si è ricorsi ad una stima sintetico-comparativa. In un primo momento si è avviata una ricerca finalizzata a individuare il valore di mercato di fabbricati simili. Tuttavia è emerso che in zona non vi è un mercato attivo tale che possa consentire il reperimento di più valori di beni che recentemente sono stati oggetto di compravendita. Pertanto i beni sono

stati valutati ricercando il valore di costruzione deprezzato (cioè il valore del costo di costruzione che tiene presente l'età di ogni fabbricato e le condizioni in cui si trova).

Per stimare i fabbricati si è tenuto conto delle circostanze locali, poichè la stima ha richiesto un'analisi accurata di tutti gli elementi, fattori e circostanze che possono influenzarla. Il valore di costruzione è stato calcolato sinteticamente, tenendo presenti le condizioni in cui si trovano attualmente i fabbricati. (tale valore è stato moltiplicato per un coefficiente di vetustà in relazione all'età del fabbricato) Si è, quindi, applicata una stima per confronto diretto, o comparativa secondo la quale:

$$\Sigma V : \Sigma P = Vx : p$$

da cui:

$$Vx = \Sigma V / \Sigma P \times p$$

dove:

ΣV = somma di recenti e normali valori di costruzione di fabbricati simili presi a confronto.

ΣP = somma di parametri normali degli stessi fabbricati simili.

Vx = il più probabile valore normale di costruzione del fabbricato oggetto di stima

p = parametro normale del fabbricato in esame.

Come parametro normale si è usata la superficie. Da queste analisi si è potuto stabilire che:

- valore del locale magazzino adibito ad uso deposito: € 550,00 al mq;
- appartamento 3° piano mansarda adibito a civile abitazione: € 300,00 al mq;

La stima che segue è stata analizzata tenendo conto che i beni sono tutti del sig. che detiene la piena proprietà.

Locale magazzino al piano terra (foglio 10 part. 74 sub 11)

Locali	Superficie commerciale (mq)	Valore al mq (€)	Valore complessivo (€)
Locale magazzino al piano terra	61,90	550,00	34.045,00
		TOTALE	34.045,00

Appartamento al terzo piano mansarda (foglio 10 part.74 sub 14)

Locali	Superficie commerciale (mq)	Valore al mq (€)	Valore complessivo (€)
Appartamento P3° (part. 74 sub14)	308,46	300,00	92.538,00
		TOTALE	92.538,00

Pertanto il **valore complessivo dei beni oggetto di perizia è di € 126.583,00.**

QUESITO N. 8 – RISPOSTA

Possibilità di vendita in più lotti

Esiste la possibilità di vendere gli immobili in 2 lotti: il primo lotto comprende il locale magazzino sito al piano terra censito al NCEU di Cosenza al Foglio 10, particella 74, sub. 11, il secondo

comprende l'appartamento sito al piano mansarda censito al NCEU di Cosenza al Foglio 10, particella 74, sub. 14.

Per la determinazione dei prezzi base dei due lotti nel caso in esame essa corrisponde al valore degli immobili.

Lotto	Valore (€)	Prezzo base (€)
1	34.045,00	34.045,00
2	92.538,00	92.538,00

QUESITO N. 9 – RISPOSTA

Esistenza di quote immobiliari pignorate indivise

Non esistono quote immobiliari pignorate indivise poiché tutti i beni appartengono al sig. proprietario per 1000/1000

QUESITO N. 10 – CONCLUSIONI

C) CONCLUSIONI

Descrizione sintetica dei due lotti con rispettivi dati catastali e prezzi base.

Lotto 1

locale magazzino sito al piano terra di un palazzo in Carolei (Cs) alla Via S. Nicola, 13 censito al NCEU di Cosenza al Foglio 10, particella 74, sub. 11, in ditta

1 in possesso della piena proprietà. Costituito da due vani ed un bagno. Ha una superficie commerciale di 61,90 mq, prezzo base di euro 34.045,00

Lotto 2

appartamento sito al 3° piano mansarda di un palazzo in Carolei (Cs) alla Via S. Nicola, 13, censito al NCEU di Cosenza al Foglio 10, particella 74, sub. 14, in ditta

in possesso della piena proprietà. L'appartamento è costituito da: 7 stanze, due bagni. L'appartamento ha una superficie commerciale di mq 308,46 prezzo base € 92.538,00=.

Tanto in fede, è risultato a me sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, in ottemperanza dell'incarico ricevuto e ne rassegno la presente con serena coscienza senza essere stato influenzato da giudizi e suggerimenti di parte ed avendo come unico scopo di far conoscere al sig. Giudice la verità.

Cosenza, 28.10.2005

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Ambrogio Pelizzoni



Foto 1 – Fabbricato – vista esterna



Foto 2 – Lotto 1 – Ingresso locale deposito piano terra particella 64 sub 11



Foto 3 – Lotto 1 – Vista primo e (in fondo) secondo vano



Foto 4 – Lotto 1 – Vista primo vano e locale bagno



Foto 5 – Lotto 2: Rampa per accesso al vano scala della mansarda particella 74 sub 14



Foto 6 – Lotto 2: Rampa di accesso al vano mansarda

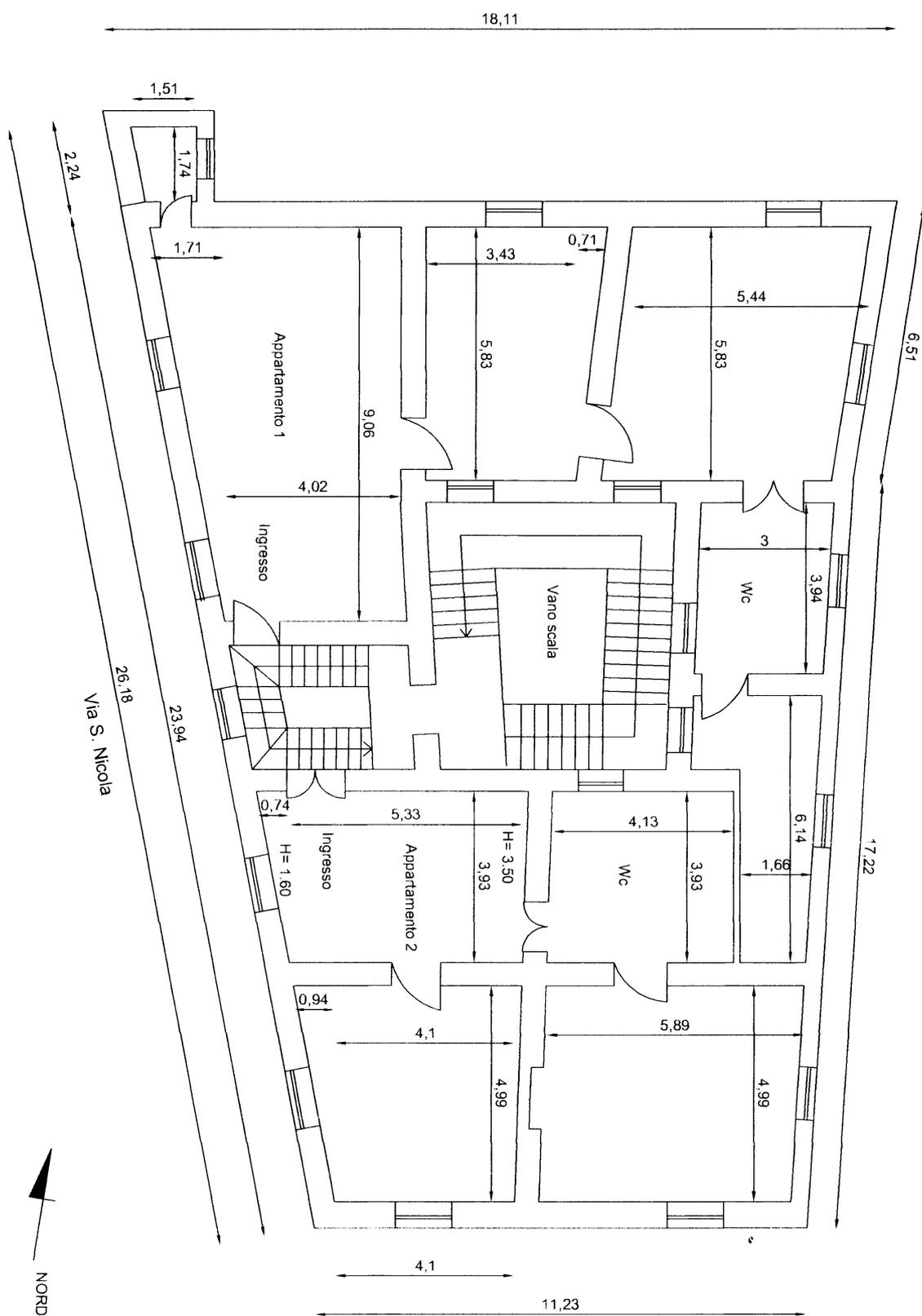


Foto 7 – Lotto 2: ingresso



Foto 8 – Lotto 2: particolare dello stato di degrado della copertura e della controsoffittatura

Planimetria mansarda piano terzo
 scala 1:100



Planimetria magazzino piano terra
scala 1:100

